

# Volumes solidaires

## Independent together





Parmi les typologies existantes en matière de logements dédiés aux personnes âgées, l'habitat pour personnes autonomes se situe entre les structures médicalisées, tels les Ehpad, et les résidences pour seniors. La Dunette est l'une d'entre elles, précisément une Marpa faisant partie d'un réseau de plus de 200 unités portant ce label. Celle-ci, érigée par Dominique Coulon en lisière de la ville d'Huningue, dans le Haut-Rhin, s'articule, comme tous les bâtiments de l'architecte, autour d'espaces sculpturaux et lumineux, mais surtout de lieux et d'activités partagés. Un modèle du genre.

EMMANUELLE BORNE

« Ce bâtiment a été conçu dans l'esprit rhénan. » Évoquant la résidence pour personnes âgées La Dunette, livrée en 2017, l'architecte strasbourgeois Dominique Coulon commence par le site, situé en bordure du Rhin, « le long d'une promenade piétonne qui mène jusqu'à Bâle ». C'est encore en vertu de cette identité rhénane, et au nom d'une « rusticité portuaire », que Dominique Coulon a paré l'ensemble de 2 100 m<sup>2</sup> d'une brique déclassée cédée à un prix avantageux par une briqueterie artisanale. Déformées, parfois flammées car cuites à petit feu, ces briques imparfaites, aux joints épais (2 cm), composent des façades dentelées se détachant en refends par endroits, devant les ouvertures, moucharabieh derrière lesquels l'architecte a camouflé les ouvrants. Car Dominique Coulon laisse peu de choses au hasard. Partout, les allèges sont basses et les amples ouvertures permettent de dégager les vues sur ce paysage d'exception, le hall et les parties communes étant orientés vers le fleuve.

Car c'est bien là la particularité de La Dunette : elle est dotée d'espaces où se regroupent les résidents et où différentes activités leur sont proposées tous les jours. « Historiquement, les Marpa, ces maisons d'accueil et de résidence pour l'autonomie, qui sont en fait moins une typologie qu'un label, créé en 1987 à l'initiative de la Mutualité sociale agricole (MSA), sont des petites unités de vie de 24 habitants conçues pour que ces personnes puissent rester au village plutôt que d'être transférées dans des structures loin de leurs lieux de vie », souligne la directrice de La Dunette, Sandra Lengert, qui a participé à titre consultatif au jury ayant sélectionné le projet de l'agence Dominique Coulon.

Ces « maisons », au nombre de 200 aujourd'hui, plus une dizaine en cours de livraison sur le territoire français, ont pour vocation de proposer une alternative aux structures

médicalisées. À la différence qu'à Huningue, les 24 seniors qui habitent La Dunette – 83 ans en moyenne – se côtoient et mènent ensemble, au quotidien, différentes activités pensées pour eux au sein d'espaces partagés de 300 m<sup>2</sup>.

Alors que les élus d'Huningue avaient commencé à envisager une telle résidence dès 1996, le projet ne fut lancé qu'en 2013. « Après avoir visité différents types de résidences pour seniors, ils ont jeté leur dévolu sur ce modèle », atteste Sandra Lengert. Parmi les quatre Marpa alsaciennes, celle d'Huningue est la seule sous gestion publique, assurée par le Centre communal d'action sociale. C'est aussi la première à être dotée d'un étage là où, d'habitude, elles sont érigées de plain-pied. Mais cela valait pour le modèle rural. « En ville, notre enquête préalable a montré qu'un bâtiment de plain-pied génère un sentiment d'insécurité. » À partir de cette donnée, Dominique Coulon a conçu la pièce maîtresse de la maison, un hall central muni d'un escalier sculptural, dont l'éclairage zénithal souligne les surfaces ocre, blanches et bois de l'espace d'accueil. Lumière, couleur et volumes : à Huningue comme dans tous ses projets, Dominique Coulon ne déroge pas à cette triade. « On épure nos projets de toutes les sources de pollution », poursuit-il. Entendu, les bêtes noires techniques et autres réseaux cachés dans l'usuel faux-plafond. Pour libérer cette surface, Dominique Coulon préfère saturer des locaux « peu nobles », comme les locaux de services. Quid de la réverbération acoustique ? « Nous plaidons pour les contrastes, contre les règles qui homogénéisent », répond l'architecte, sans hésiter. Un parti auquel n'adhère pas entièrement Sandra Lengert, regrettant des erreurs « sur les questions d'usage, comme cette porte fondue dans la paroi : pas pratique pour les résidents, qui ont besoin de voir les portes ! » Ailleurs, l'architecte a apporté plus de solutions que généré des maux, comme ces ouvertures entre les logements et les circulations « pour rester connecté », comme ce patio qui capte la lumière du sud au cœur du bâtiment, « pour avoir non seulement de la lumière, mais aussi du soleil ».

### Lumière, couleur et volumes : à Huningue comme dans tous ses projets, Dominique Coulon ne déroge pas à cette triade.

Relevant les détails laissant à désirer, la directrice salue néanmoins « un projet qui correspondait point par point aux attentes ». Salle de restauration avec cuisine, salle informatique, salons pensés non comme des espaces distincts mais comme des zones en creux au sein d'un même volume, salon de lecture à l'étage, mais aussi potager et terrain de pétanque : aux éléments prédéfinis du programme, Dominique Coulon a ajouté sa touche. Dont le hall d'accueil, qui n'était à l'origine pas un espace partagé. Aujourd'hui, « il est devenu le lieu de rassemblement », s'enorgueillit l'architecte. L'espace sert en effet de salle d'exposition, de réunion, ou encore abrite des concerts. Les occupants sont fortement incités à partager un repas en communauté par jour. Un personnel de six membres leur est entièrement dédié, 24 heures sur 24.

Pour profiter d'un tel accompagnement, les critères sont simples : bénéficier des ressources nécessaires et être doté d'une autonomie suffisante. « Ce qui compte sont nos limites : il faut que notre équipe puisse assurer confort et sécurité à chacun des habitants. » In fine, la qualité du service réside autant dans l'accompagnement que dans les prestations architecturales. « Alors que chez les bailleurs sociaux, il en coûte 3,5 millions d'euros, ce projet nous en a coûté 5. La différence passe dans les détails, tels des matériaux de qualité et des choix architecturaux ambitieux. » Ici et là surtout, l'architecte a emprunté au vocabulaire domestique. « Ce Kachelofen typiquement alsacien est non seulement très efficace thermiquement, mais il a aussi un effet psychologique : sa présence est rassurante », souligne Coulon, à propos du poêle à bois installé au rez-de-chaussée. Idem pour des radiateurs en fonte, « beaux et familiers à la fois ». « Chacun habite son appartement [soit 22 logements d'environ 40 m<sup>2</sup>, nldr] comme on habiterait sa chambre au sein d'un foyer, et tout le monde participe à la vie en commun », résume Sandra Lengert.

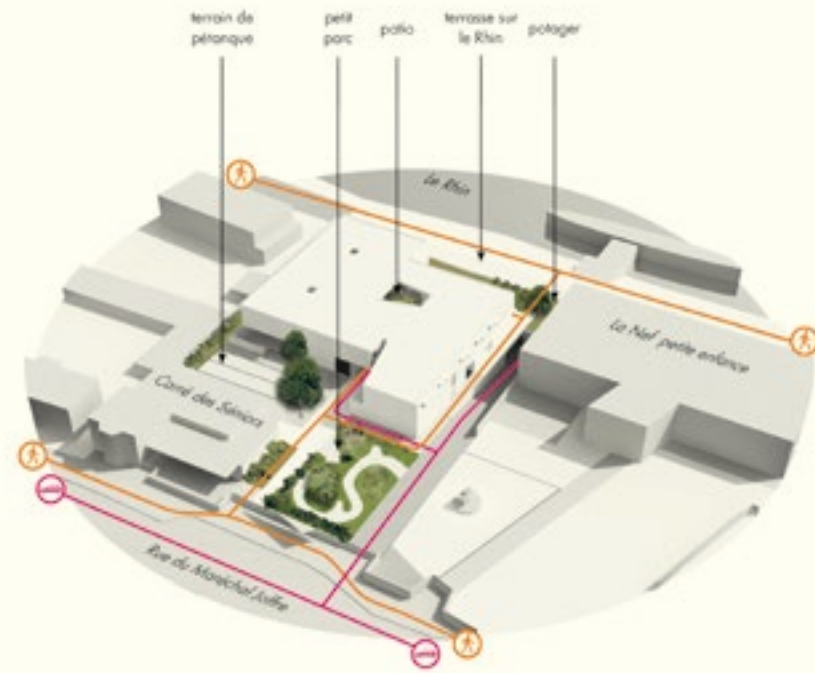
Le coût du confort est de 664 euros par mois, par locataire, charges comprises, auxquels il faut rajouter 450 euros par mois pour le personnel, la téléassistance, les ordures ménagères et les charges communes. Mais là ne réside pas la condition d'existence d'une telle résidence, selon sa directrice. « Pour qu'elle existe et fonctionne, il lui faut un partenariat avec des cabinets infirmiers, des pharmacies qui acceptent de livrer gratuitement des médicaments, des Ehpad. Sans ces réseaux, impossible de tenir un tel projet », conclut Sandra Lengert. ■



Produite localement, la brique maçonnée en parement est un produit de fabrication mécanique de seconde main. Elle est fixée sur le mur en béton via des pattes inoxydables.

Produced locally, the cladding brick is a second-hand manufactured product. It is fixed to the concrete wall with stainless steel brackets.

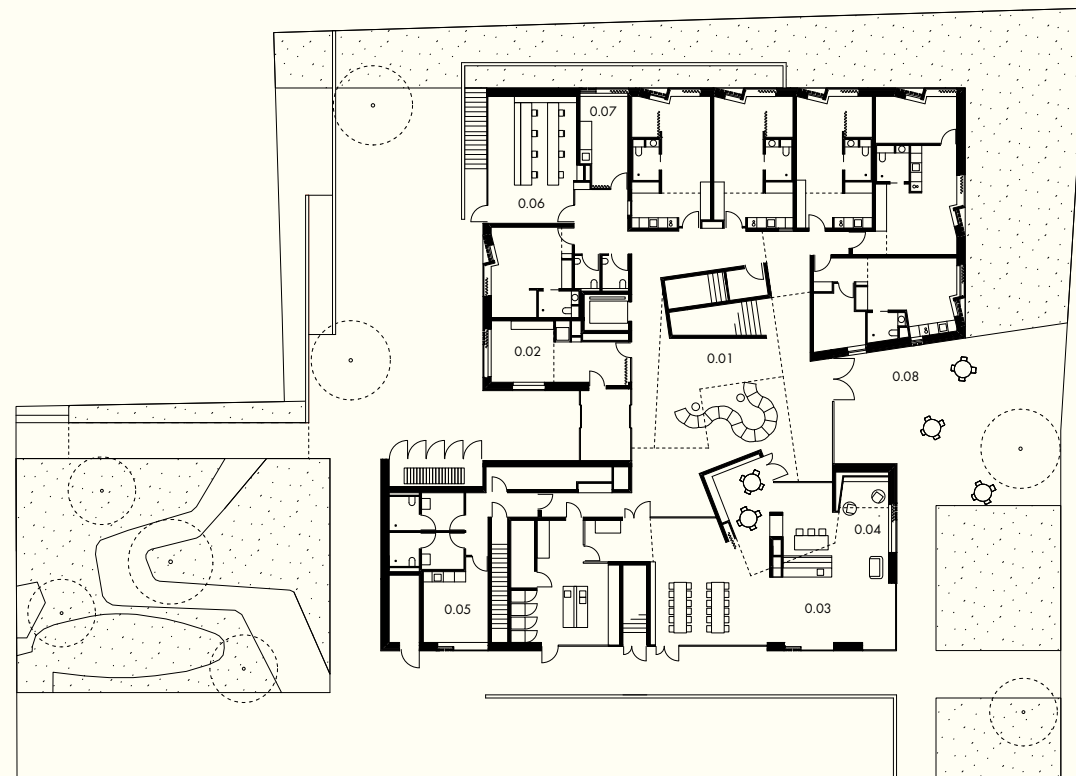




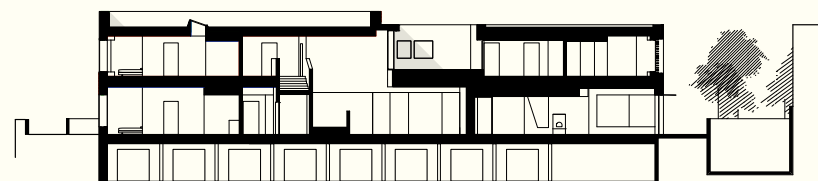
Au rez-de-chaussée sont rassemblés tous les espaces communs : salles d'activités, salle d'informatique, jardin d'hiver, espace de restauration collective et atelier de bricolage. À l'extérieur se trouvent un parc, un terrain de pétanque, un potager et une terrasse donnant sur le Rhin.

Common areas are located on the ground floor: computer room, winter garden, catering area and a workshop. Outside are a park, a petanque field, a garden and a South-East facing terrace overlooking the river Rhine.

Plan du rez-de-chaussée.  
Ground floor plan.



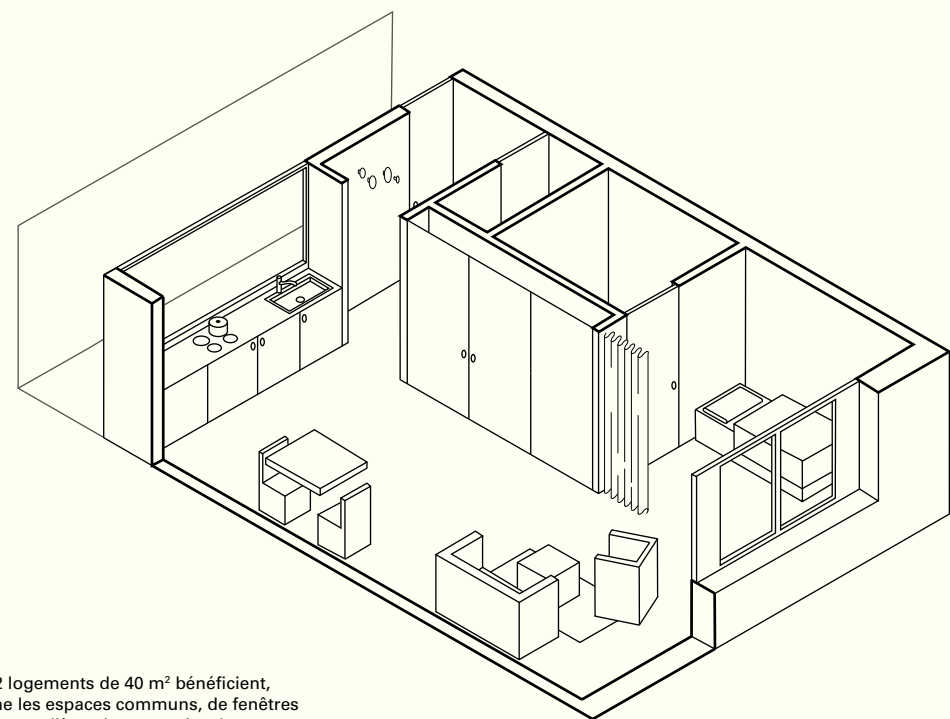
Coupe longitudinale.  
Longitudinal section.



Le poêle en faïence émaillée confère une échelle domestique aux espaces collectifs.  
The enameled tiled stove gives a domestic scale to the shared spaces.







Les 22 logements de 40 m<sup>2</sup> bénéficient, comme les espaces communs, de fenêtres larges aux allèges basses qui cadrent le paysage environnant.

The twenty-two 40-sq.m apartments have large windows with low sills, framing the surrounding landscape.



Dans les espaces communs, le mobilier a été dessiné par les architectes, qui ont par ailleurs choisi quelques meubles, dont le fauteuil 637 Utrecht de Gerrit Rietveld.

In the common areas, the furniture was designed by the architects, who also picked a few pieces, such as Gerrit Rietveld's 637 Utrecht chair.



Among the existing typologies of housing dedicated to elderly people, housing for autonomous people lies somewhere between medical facilities such as the French EHPADs and homes for elderly people. La Dunette is one of those, part of a network of more than 200 MARPAs facilities. Built by Dominique Coulon on the outskirts of Huningue, in France's Haut-Rhin region, this exemplary facility is structured, like all the architect's works, around sculptural and light-filled spaces, but above all around shared areas and shared activities.

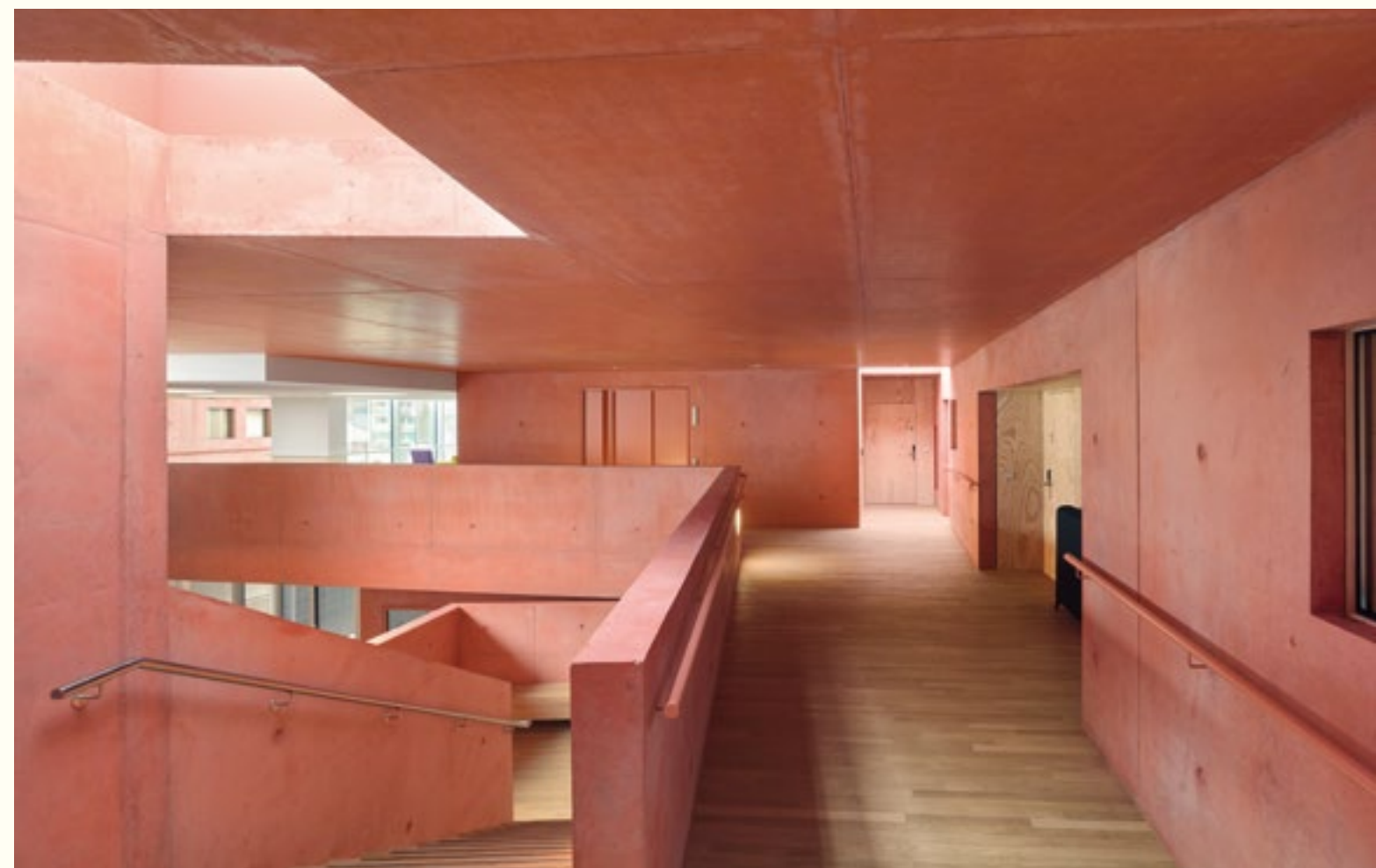
EMMANUELLE BORNE

**T**his building was designed in the spirit of the Rhineland", says Dominique Coulon, referring to La Dunette home for elderly people completed in 2017. The Strasbourg-based architect starts with the site on the banks of the Rhine, "along a promenade that leads all the way to Basel, on foot". This Rhine-side identity, and a style the architect terms "port city rustic", also guided the choice of used brick, donated at cost price by an artisanal brickworks, as cladding for this 2,100sq.m complex. Misshapen, sometimes burnt due to kilning at a low heat, these less than perfect bricks laid with thick mortar (2 cm) create serrated façades that rupture in places, such as the mashrabiya-like apertures that conceal openings. Indeed, Coulon leaves little to chance. Everywhere, low sills and wide openings provide views of this exceptional landscape, the hall and the common areas facing the river.

What makes La Dunette unique are the spaces it provides for residents to gather and participate in the daily activities on offer. "Marpas, or reception and residence facilities for independent living, are not so much a typology as a label created in 1987 by the Mutualité Sociale Agricole (MSA). Historically, they have been small residences for 24 occupants designed so that these people can remain in their villages, rather than moving to facilities far away from their home environment," explains the director of La Dunette, Sandra Lengert, who advised the jury that selected the bid put forward by Dominique Coulon's practice. Marpa 'homes', which now number 200 in France with 10 more underway, have aimed to provide an alternative to medical facilities by creating a more domestic environment. The difference is that in Huningue, the 24 older people living at La Dunette (with an average age of 83) spend time together every day, taking part in activities designed for them in 300-sq.m common areas.

Though officials in Huningue had been considering a residence of this kind since 1996, the project was only launched in 2013. "After visiting different types of homes for elderly people, they decided to adopt this model," says Sandra Lengert. Among the four Marpas in the Alsace region, Huningue is the only one under public management, provided by the Communal Centre for Social Action. It is also the first built on two storeys, instead of the ground floor-only plan. This choice reflected its rural setting. "Our preliminary survey showed that, in this community, people would feel less safe and secure in a ground floor-only building". With this knowledge in mind, Coulon designed the centrepiece of the home, a central hall with a sculptural staircase, featuring roof lighting that emphasises the ochre, white and wood surfaces of the reception area. In Huningue, as in all his projects, Coulon does not stray from the trinity of light, colour and volume. "We remove all sources of pollution from our projects," he says. Meaning piping usually tucked away behind the double ceiling. To free up this surface, Coulon preferred to shift as much as possible to 'unobtrusive' places like the storeroom. And what about acoustic reverberation? "We make the case for contrasts, and we oppose rules that banish difference," the architect answers without hesitation. This is a position that Lengert does not fully share, mentioning mistakes "related to everyday use, such as this door almost camouflaged against the wall. This is not practical for our residents, who need to see the doors!" Elsewhere, the architect's solutions have solved more problems than they have created, such as openings and corridors between residential units "to make and build connectedness", or a patio that brings south-facing light into the heart of the building, "to bring in light, as well as the sun".

Although she notes details that were less than perfect, the director praises "a project that met every one of our expectations". A dining room and kitchen, a computer



room, lounges designed not as distinct spaces but as recessed areas within a larger volume, a reading room on the first floor, as well as a planted garden and petanque ground: Coulon has added his touch to the specified elements of the programme. This includes the reception hall, which was not originally conceived as a communal area. Today, "it has become their meeting place," the architect says proudly. The space is used for exhibitions, meetings and even concerts. The residents are encouraged to eat one meal communally every day. They have 24-hour access to a dedicated 6-person staff.

To benefit from such support, the criteria are simple: residents must have the necessary resources and sufficient personal independence. "Our limits are the important constraint. Our team must be able to ensure the comfort and safety of each and every one of the residents". Ultimately, the quality of our service lies as much in the care we provide as in the architectural environment. "While the cost for social property developers is €3.5 million, this project cost us €5 million. The difference is in details as quality materials and an ambitious architecture". Here and in other details, the architect has drawn on a domestic architectural idiom. Referring to the wood stove on the ground floor, Coulon notes that "this typically Alsatian Kachelofen is not only very thermally efficient, it also has a

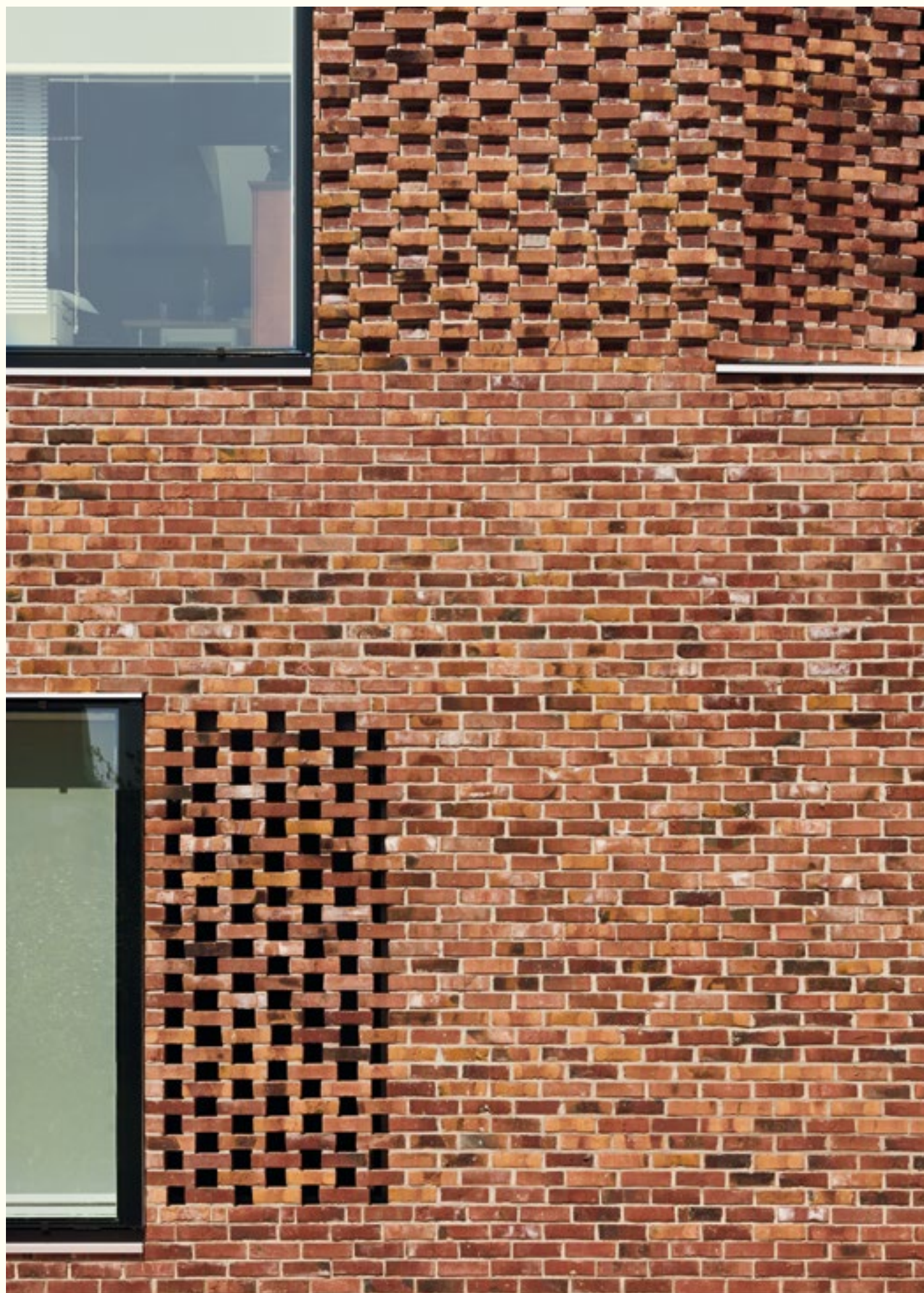
In Huningue, as in all his projects, Coulon does not stray from the trinity of light, colour and volume.

psychological effect; it's a reassuring presence". The same goes for cast iron radiators, "beautiful and familiar at the same time". "Everyone lives in their own apartment (22 apartments of about 40 sq.m) as if they were living in their own room in a household, and everyone participates in communal life," says Lengert.

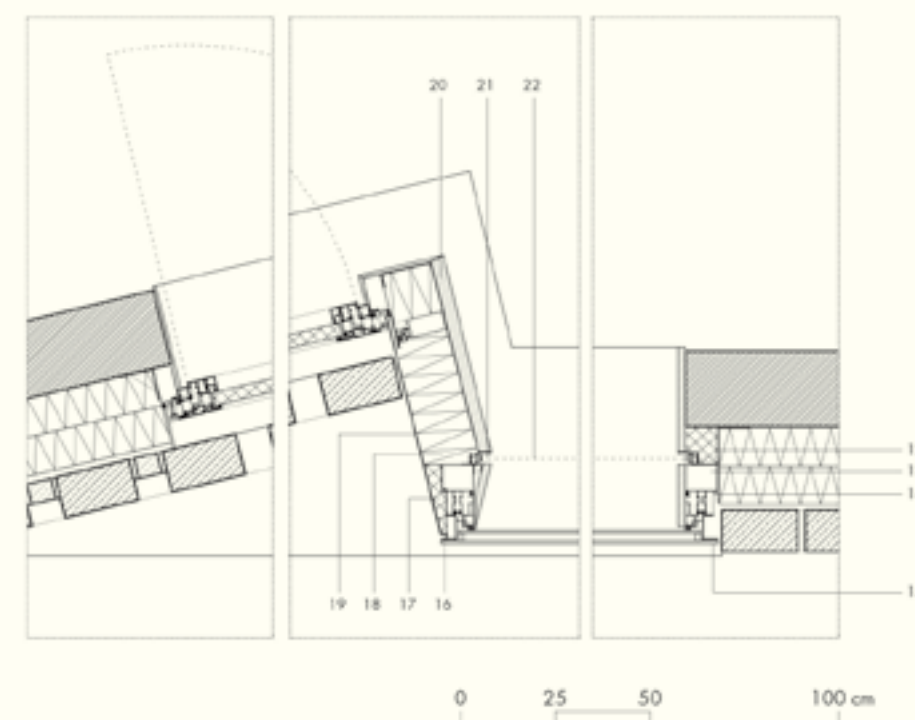
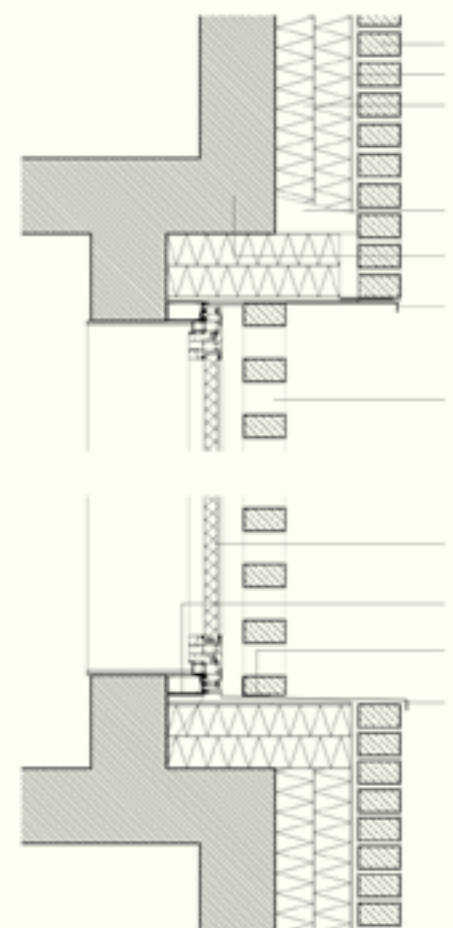
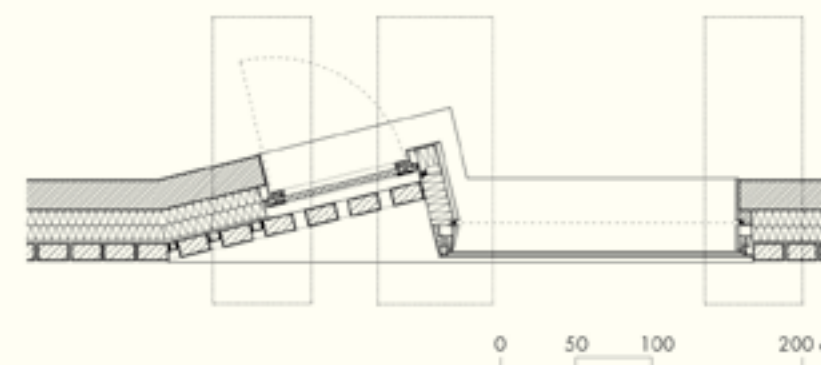
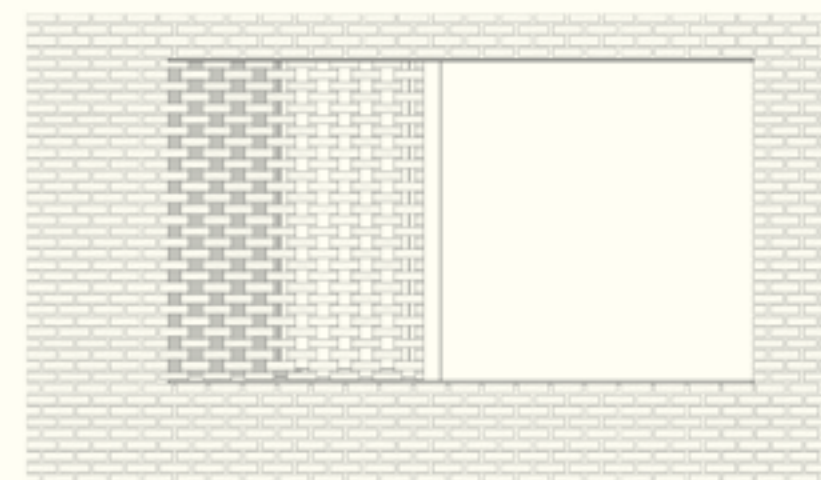
The price of this level of comfort is €664 per month per resident, plus €450 per month for staff costs, remote assistance, domestic waste and shared expenses. But costs alone are not the determining factor in such a home, explains the director. According to Sandra Lengert, "For a home like this to exist and function requires a partnership with nursing homes, pharmacies that agree to deliver medicines for free, and a EHPADs. Without networks like these, it would not be possible to keep going". ■

Les murs en béton des espaces de circulation ont été teints dans la masse à l'aide de pigments brun-rouge. In the circulation areas, the concrete walls have been coloured with reddish-brown pigments.





1. Briques biscuitées / Twice-fired bricks
2. lame d'air 20 mm / 20 mm air gap
3. Isolant semi-rigide en laine de roche / Semi-rigid rockwool insulation
4. Console de supportage en acier inoxydable / Supporting console in stainless steel
5. Structure béton armé / Reinforced concrete structure
6. Bavette en aluminium anodisé naturel / Flashing in natural anodised aluminium
7. Moucharabieh en briques / Lattice brickwork
8. Ouvrant de ventilation en aluminium anodisé naturel / Ventilation opening in natural anodised aluminium
9. Pré-cadre en acier galvanisé / Subframe in galvanised steel
10. Console en acier inoxydable / Console in stainless steel
11. Bavette en aluminium anodisé naturel / Flashing in natural anodised aluminium
12. Pré-cadre en acier galvanisé / Subframe in galvanised steel
13. Pré-cadre châssis en aluminium laqué / Subframe chassis in lacquered aluminium
14. Châssis VEC en aluminium laqué / Frame for structural glazing, in lacquered aluminium
15. Vitrage collé à bord décalé / Structural glazing with offset edge
16. Joint creux aluminium / Hollow aluminium joint
17. Isolation en polyuréthane expansé / Insulation in expanded polyurethane
18. Isolation en laine de roche compressée / Insulation in compressed rockwool
19. Tôle d'habillage en aluminium anodisé naturel / Decorative panel in natural anodised aluminium
20. Habillage périphérique en médium peint / Surround in painted MDF
21. Coulisse de store encastrée / Recessed guide for blind
22. Store 100% occultant / Total black-out blind



L'isolation thermique du bâtiment se fait par l'extérieur grâce à l'aménagement d'une lame d'air continue.  
The building is thermally insulated from the outside thanks to a continuous air gap.



Résidence pour personnes âgées La Dunette  
Huningue, France

**Maîtrise d'ouvrage**  
Ville de Huningue

**Architectes**  
Dominique Coulon & associés  
(Dominique Coulon, Olivier Nicollas,  
Gautier Duthoit)

**Cotraitants et BET**  
Bruno Kubler (paysage),  
Batiserf Ingénierie (structure),  
Artelia (fluides, spécialiste HQE et SSI),  
E3 économie (économie),  
Euro sound project (acoustique)

**Programme**  
22 logements aidés, salons,  
jardin d'hiver, restauration collective,  
salle multimédia, foyer, salle d'activités,  
atelier bricolage, parking

**Superficie**  
SHOB : 3 932 m<sup>2</sup>  
SHON : 2 121 m<sup>2</sup>  
Surface de plancher : 1 939 m<sup>2</sup>

**Coût**  
5 millions d'euros HT

**Livraison**  
2018

